

47. 1. Kommt es in den Fällen des § 1173 BGB. für das Erlöschen der Hypothek an den übrigen Grundstücken auf den Weggrund oder den Zweck der Zahlung an, die der Eigentümer des einen Grundstücks an den Hypothekengläubiger leistet?

2. Hat es in diesen Fällen auf das Erlöschen Einfluß, ob der Zahlende in seiner Eigenschaft als Eigentümer des einen Grundstücks zu handeln gewillt war oder nicht?

V. Zivilsenat. Ur. v. 5. Mai 1938 i. S. Stadtparkasse R. (Befl.)
w. R. er bäuerlichen Ein- und Verkaufsverein, e. G. m. b. H. (Rf.).
V 233/37.

I. Landgericht Köslin.

II. Oberlandesgericht Stettin.

Der Landwirt B. war Eigentümer der Grundstücke R. Bl. 56, 812, 813 und 814. Auf diesen Grundstücken lasteten als Gesamthypotheken eine Reihe von Briefhypotheken, darunter unter Nr. 1, ¹⁰ eine auf 1200 G.M., unter Nr. 1, ¹⁸ eine auf 7300 G.M. aufgewertete Kaufgeldhypothek, die beide dem Landwirt B. zustanden und von diesem später an die Pommerische Bank für Landwirtschaft und Gewerbe AG. in St. abgetreten wurden; endlich unter Nr. 1, ²¹ eine auf 8000 G.M. aufgewertete Kaufgeldhypothek, die der Ehefrau R. zustand. Der Eigentümer B. war zugleich persönlicher Schuldner der durch diese Hypotheken gesicherten Forderungen. Auf Betreiben der Beklagten, die im Range hinter den vorbezeichneten Belastungen Inhaberin mehrerer Hypotheken war, kamen die Grundstücke im Jahre 1929 zur Zwangsversteigerung mit Ausnahme des Grundstücks Bl. 813. In diesem Verfahren wurden die Gesamt-

Hypotheken gemäß § 64 BZG. auf die drei zu versteigernden Grundstücke in der Weise verteilt, daß auf die Grundstücke Bl. 56 und Bl. 812 zur Nr. 1, ¹⁰ 1046,16 RM., zur Nr. 1, ¹⁸ 6326,67 RM. und zur Nr. 1, ²¹ 6797 RM., auf das Grundstück Bl. 814 zur Nr. 1, ¹⁰ 153,84 RM., zur Nr. 1, ¹⁸ 973,33 RM. und zur Nr. 1, ²¹ 1203 RM. entfielen. Unter Bestehenbleiben der Hypotheken in dieser Verteilung fand ein Gesamtausgebot der beiden Grundstücke Bl. 56 und Bl. 812 und ein Einzelausgebot des Grundstücks Bl. 814 statt.

Auf das Gesamtausgebot von Bl. 56 und Bl. 812 erhielt am 15. November 1929 die Beklagte den Zuschlag. Die auf diese Grundstücke verteilten Hypotheken blieben bestehen. Die Beklagte selbst fiel mit ihren Ansprüchen in Höhe von mehr als 8000 RM. aus. Sie wurde am 2. Februar 1931 im Grundbuch als Eigentümerin eingetragen. Wie sie behauptet, hatte sie die ersteigerten Grundstücke alsbald an den Landwirt Sch. mit der Abrede verkauft, daß der Käufer die Aufwertungshypotheken P. und R. in Anrechnung auf den Kaufpreis übernehme, während sie dagegen verpflichtet sein sollte, dem Käufer im Falle der Kündigung der Hypotheken das zur Ablösung erforderliche Kapital zur Verfügung zu stellen, dergestalt, daß sie alsdann die Hypotheken von den Gläubigern erwürbe. Wie sie in Übereinstimmung mit der Klägerin weiterhin vorträgt, hat sie in den Jahren 1932 bis 1935 die obenbezeichneten, im Zwangsversteigerungsverfahren auf die Grundstücke Bl. 56 und Bl. 812 verteilten Beträge der Hypotheken an die Gläubiger ganz oder teilweise bezahlt und dafür jedenfalls die Hypotheken Nr. 1, ¹⁰ und 1, ¹⁸ mit den Briefen abgetreten erhalten. An die Gläubigerin R. — Hypothek Nr. 1, ²¹ — hat sie nach der Feststellung des Berufungsgerichts 2000 (richtiger 3000 RM.) zurückgezahlt, wofür sie, wie sie behauptet, eine Teillosungsbewilligung in gleicher Höhe, nach der Behauptung der Klägerin eine Löschungsbewilligung für den ganzen Betrag der Hypothek erhielt. Dem Berufungsurteil ist nicht mit Sicherheit zu entnehmen, ob die Beklagte auch den Besitz des Hypothekenbriefes über diese Post erlangt hat. Im Grundbuch ist keine der Rechtsänderungen eingetragen worden.

Die Beklagte hat sodann, angeblich weil der Käufer Sch. sich als unfähig zur Erfüllung des Kaufvertrages erwies, durch notarielle Verträge vom 2. Mai und 14. Juli 1934, ergänzt durch eine notarielle Verhandlung vom 5. März 1936, die beiden ersteigerten Grundstücke

an die Landwirtin Bön. verkauft. Diese übernahm im Kaufvertrag eine Anzahl von Hypotheken, darunter die obengenannten Hypotheken Nr. 1, ¹⁰; 1, ¹⁸ und 1, ²¹ in Höhe der im Zwangsversteigerungsverfahren den beiden Grundstücken zugeteilten Beträge von 1046,16 RM., 6326,67 RM. und 6797 RM. als Selbst- und Alleinschuldnerin mit den Zinsen vom 14. Juli 1934 ab. Der Restkaufpreis von 15597,21 RM. wurde für die Beklagte auf den beiden Grundstücken hypothekarijch sichergestellt. Die Erwerblerin, Witwe Bön., wurde am 12. März 1936 als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen.

Daß im Einzelausgebot versteigerte Grundstück Bl. 814 war im obengenannten Verfahren am 15. November 1929 dem Kaufmann W. zugeschlagen worden. Auch hier blieben die der Beklagten vorgehenden Hypotheken in den zugeteilten Beträgen von 153,84 RM., 943,33 RM. und 1203 RM. bestehen. W. wurde am 2. November 1931 als Eigentümer im Grundbuch eingetragen. Dies Grundstück kam aber im Jahre 1934 erneut zur Zwangsversteigerung. Die Beklagte erhielt nunmehr auch hier den Zuschlag. Die vorbezeichneten Teilhypotheken kamen einschließlich der Zinsen aus dem Versteigerungserlöse voll zur Hebung und wurden im Grundbuch gelöscht.

Für die Klägerin war schon seit dem Jahre 1925 auf dem dem Landwirt B. zu Eigentum verbliebenen Grundstück Bl. 813 in Abt. III unter Nr. 2 eine Darlehnshypothek von 6500 RM. eingetragen, der die eingangs bezeichneten Hypotheken im Range vorgingen. Sie ist der Ansicht, daß infolge Rückzahlung der auf die Grundstücke Bl. 56 und Bl. 812 zugeteilten Teilbeträge der Hypotheken durch die Beklagte sowie infolge der weiteren Befriedigung der Hypothekengläubiger aus dem Versteigerungserlöse des Grundstücks Bl. 814 auch die auf dem nicht mitversteigerten Grundstück Bl. 813 in voller Höhe bestehen gebliebenen, als Gesamthypotheken eingetragenen Belastungen erlöschen seien. Unter Einschränkung ihres anfänglich weitergehenden Begehrens hat sie schließlich beantragt, die Beklagte zu verurteilen, in die Löschung der auf dem Grundstück Bl. 813 eingetragenen Hypotheken Nr. 1, ¹⁰ in Höhe von 1046,16 RM., Nr. 1, ¹⁸ in Höhe von 6326,67 RM. und Nr. 1, ²¹ in Höhe eines rangletzten Teilbetrags von 3000 RM. zu willigen und die Hypothekenbriefe dem Grundbuchamt vorzulegen.

Die Beklagte ist der Klage aus tatsächlichen und rechtlichen Gründen entgegengetreten.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, das Oberlandesgericht die Beklagte nach dem beschränkten Klageantrage verurteilt. Die Revision der Beklagten blieb erfolglos.

Aus den Gründen:

Zutreffend geht der Berufungsrichter davon aus, daß die Hypotheken Abt. III Nr. 1,¹⁰; 1,¹⁸ und 1,²¹ auf dem nichtversteigerten Grundstück Bl. 813 auch nach der Versteigerung der drei übrigen Grundstücke in ihrem Verhältnis zu den an diesen Grundstücken bestehen gebliebenen Teilposten weiterhin Gesamthypotheken insoweit blieben, als die Beträge sich deckten. Er knüpft sodann an die Tatsache, daß die Beklagte, nachdem sie kraft Zuschlags im Zwangsversteigerungsverfahren Eigentümerin zweier der für die Hypotheken mithaftenden Grundstücke geworden war, die Gläubigerinnen der Hypotheken Nr. 1,¹⁰ und 1,¹⁸ in voller Höhe, die Gläubigerin der Hypothek Nr. 1,²¹ in Höhe von 3000 RM. abfand, die dem § 1173 BGB. entnommene Rechtsfolge, daß diese Hypotheken in Höhe der geleisteten Zahlungen an dem nicht versteigerten Grundstück erloschen und von der Beklagten nur an den von ihr ersteigerten Grundstücken erworben worden seien; gleichzeitig verneint er einen Erbschaftsanspruch der Beklagten wegen der bewirkten Leistungen gegen den Eigentümer des nicht versteigerten Grundstücks, B. Das Berufungsgericht nimmt an, daß die Beklagte mit ihren Zahlungen eine „Befriedigung“ der Forderungsberechtigten, also eine Tilgung der persönlichen Ansprüche im Umfang ihrer Aufwendungen vorgenommen habe. Es ist der Ansicht, daß es für die Anwendbarkeit des § 1173 BGB. unerheblich sei, aus welchen Gründen der Eigentümer den Hypothekengläubiger befriedige. Der Gesetzgeber habe die Rechtswirkung des Erlöschens der Hypothek auf den mithaftenden Grundstücken ohne Rücksicht auf den Beweggrund der Zahlung nur davon abhängig gemacht, ob derjenige, der die Gläubiger befriedige, Eigentümer des anderen Grundstücks sei. Aus diesem Grunde läßt das Berufungsgericht es dahingestellt, aus welchem wirtschaftlichen Anlaß die Beklagte die Gläubiger befriedigt habe, und deshalb hält es auch für bedeutungslos, ob der Beklagten die Hypotheken abgetreten worden sind oder ob sie, wie etwa im Falle der Rück-

zahlung an die Gläubigerin Fr., eine Löschungsbewilligung erhalten hat.

Die Revision rügt Verletzung des materiellen und prozessualen Rechts, insbesondere des § 1173 BGB. und des § 286 ZPO. Unter Berufung auf eine Entscheidung des Reichsgerichts in RGZ. Bd. 81 S. 82ffg. beanstandet sie die Auffassung des Vorderrichters, daß es unerheblich sei, zu welchem Zwecke die Zahlung an die Gläubiger erfolgt sei. Eine „Befriedigung“ im Sinne des § 1173 Abs. 1 BGB. liege, so führt sie aus, nur dann vor, wenn der Zweck der Zahlung der sei, die Hypothekenforderung zu tilgen, nicht etwa sie zu erwerben. Gerade dies aber sei von der Beklagten behauptet worden. Fernerhin liege die Bedeutung und Wirkung des § 1173 BGB. darin, daß der „Eigentümer“ eines mit einer Gesamthypothek belasteten Grundstücks den Gläubiger befriedige. Es komme also darauf an, ob die Beklagte in ihrer Eigenschaft als Eigentümerin der Grundstücke Bl. 56 und Bl. 812 die Zahlungen vorgenommen habe. In dieser Hinsicht aber sei es von Belang, daß die Beklagte vorgetragen habe, nicht in ihrer Eigenschaft als Grundstückseigentümerin, sondern auf Grund einer mit dem Käufer Sch. getroffenen Vereinbarung die Zahlungen an die Hypothekengläubiger geleistet zu haben. Wenn das Berufungsgericht der Ansicht Ausdruck gebe, daß dieser Umstand unerheblich sei, weil die Beklagte im Augenblick der Geldzahlungen an die Hypothekengläubiger noch Eigentümerin der Grundstücke gewesen sei, und daß diese Tatsache ohne Rücksicht auf den Beweggrund und den wirtschaftlichen Anlaß der Zahlungen den Ausschlag gebe, so trete auch hierin wieder eine Verkennung der rechtlichen Bedeutung des § 1173 BGB. zutage. Die Auffassung des Berufungsgerichts widerspreche dem Wortlaut der Vorschrift und der Tatsache, daß der § 1173 als Ausnahme von der Regel des § 1172 das. eng auszulegen sei. Sie führe zu wirtschaftlich unerwünschten Folgen und in Fällen der hier in Frage kommenden Art zu einer nicht zu billigen Beschränkung der wirtschaftlichen Entschließungsfreiheit des Grundstückseigentümers.

Diesen Ausführungen kann nicht beigetreten werden.

Das Berufungsgericht beachtet allerdings nicht, daß die Beklagte geltend gemacht hatte, sie habe die Zahlungen an die Hypothekengläubiger nicht geleistet, um deren Forderungen an den Schuldner B. zu tilgen, sondern um die Hypotheken mit den Forderungen zu

erwerben. Und weiterhin, sie habe die Hypotheken auch abgetreten erhalten, im Falle Nr. eine Teillösungsbewilligung bekommen. Das Berufungsgericht wäre aber zu dem von ihm gefundenen Ergebnis — dem Erlöschen der Gesamthypotheken an dem nicht versteigerten Grundstück — auch dann gelangt, wenn es diesen Sachvortrag beachtet hätte. Denn bei Unterstellung seiner Richtigkeit hätte es feststellen müssen, daß das Erlöschen nach Maßgabe der ersten Möglichkeit des § 1173 Abs. 1 Satz 2 eingetreten sei. Und wenn vollends anzunehmen wäre, daß die Beklagte auf Grund des § 53 BGB. in Verbindung mit § 416 BGB. persönliche Schuldnerin der Hypothekenforderungen an Stelle des persönlich haftenden Vollstreckungsschuldners B. geworden sei, dann hätte es dahin erkennen müssen, daß die Zahlungen an die Hypothekengläubiger das Erlöschen der Gesamthypotheken an dem nicht versteigerten Grundstück nach Maßgabe der zweiten Möglichkeit des Abs. 1 Satz 2 zur Folge gehabt hätten. Die Rüge der Revision ist mithin gegenstandslos.

Der Gesetzgeber hat in § 1173 Abs. 1 drei verschiedene Tatbestände geregelt, deren Eintritt das Erlöschen der Gesamthypotheken an den anderen Grundstücken zur Rechtsfolge haben soll. Keiner dieser Tatbestände ist ein Anwendungsfall des anderen. Aber jeder von ihnen soll nach dem Willen des Gesetzgebers hinsichtlich des Fortbestandes der Gesamthypothek dieselbe Rechtsfolge haben. Gerade aus dieser Gleichstellung erhellt, daß der wirtschaftliche Anlaß und Beweggrund der Zahlung des Eigentümers der Rechtsfolge des Erlöschens der Hypothek an den übrigen Grundstücken in keinem Fall im Wege stehen soll. Insofern ist also dem Berufungsgericht jedenfalls im Ergebnis beizutreten. Der Beweggrund und Zweck der Zahlung könnte im einzelnen Fall nur insofern von Bedeutung sein, als es sich um die Frage handelte, ob der Eigentümer durch seine Zahlung gemäß § 1163 Abs. 1 Satz 2, § 1177 Abs. 1 BGB. eine Grundschuld oder gemäß § 1143 Abs. 1 und 2, §§ 1173, 1176, 1177 Abs. 2 das. eine forderungsbekleidete Eigentümerhypothek an seinem Grundstück erworben habe. Diese Frage steht jedoch hier nicht zur Entscheidung.

Hat im vorliegenden Fall eine Übertragung der Hypotheken mit den Forderungen auf die zahlende Eigentümerin stattgefunden, dann hat dies nach der zwingenden Vorschrift des Gesetzes dieselbe Wirkung gehabt wie eine „Befriedigung“ der Gläubiger. Ist es dagegen,

was für den nicht ganz geklärten Fall der Gläubigerin Nr. zutreffen könnte, zu einer Übertragung des Gläubigerrechts nicht gekommen, ist es vielmehr ohne Entlassung der Grundstücke der Beklagten aus der Mithaft für die Gesamthypothek bei der Abfindung des Hypothekengläubigers verblieben, dann hat der Tatbestand der Tilgung der Schuld, also der Befriedigung des Hypothekengläubigers im Sinne des § 1173 Abs. 1 Satz 1 als erfüllt zu gelten, aus dem allein der Berufungsrichter das Erlöschen der Gesamthypotheken an dem nicht versteigerten, nach wie vor im Eigentume des Schuldners B. verbliebenen Grundstück herleitet.

Schon diese Erwägungen zeigen, daß der Eintritt der Rechtsfolgen des § 1173 Abs. 1 BGB. im gegebenen Falle auch nicht dadurch bedingt sein kann, daß der Eigentümer mit dem Willen handelte, als Eigentümer zu zahlen. Spielen im Rahmen der durch diese Vorschrift geregelten Tatbestände Unlaß und Beweggrund der rechtsgeschäftlichen Maßnahmen des Eigentümers für das Schicksal der Hypothek an den übrigen Grundstücken keine Rolle, dann ist es auch unerheblich, ob der Eigentümer bei seiner rechtsgeschäftlichen Maßnahme sich seiner Eigenschaft als Eigentümer bewußt ist oder ob er gar den Willen hat, dem Gläubiger gegenüber für die betreffende Maßnahme als Nichteigentümer zu gelten. Das würde bedeuten, daß über das Erlöschen der Hypotheken an den übrigen Grundstücken in den Fällen des § 1173 Abs. 1 der Wille des Eigentümers entscheide. Dies kann nicht der Sinn der Vorschrift sein.

Die Regelung, daß in den im § 1173 Abs. 1 BGB. bezeichneten Fällen der die Hypothekengläubiger abfindende Eigentümer eines der mit einer Gesamthypothek belasteten Grundstücke beim Fehlen eines Ersatzanspruchs gegen den oder die Eigentümer der übrigen Grundstücke nur die Hypothek an seinem Grundstück erwirbt, während sie an den übrigen erlischt, hat ihren guten Grund. Es sollte verhindert werden, daß der die Gesamthypothekengläubiger abfindende Eigentümer die Hypothek auf seinem Grundstück löschen ließe und an einem der anderen Grundstücke mit der Folge geltend machte, daß, wenn er von dem Eigentümer dieses Grundstücks befriedigt würde, der Vorgang sich entsprechend wiederholen und so schließlich der Erfolg eintreten könnte, daß der zuletzt belangte Eigentümer den ganzen Betrag der Gesamthypothek zahlen müßte (vgl. Planck zu § 1173 Anm. 1). Die Regelung des § 1173 BGB. bezweckt also den

Schutz der übrigen Eigentümer. Sie würde aber diesen ihren Zweck verfehlen, wenn die Auffassung der Revision von der rechtlichen Bedeutung der Vorschrift zuträfe.

Die Revision kann sich zur Stütze ihrer Auffassung auch nicht auf die Entscheidung des erkennenden Senats RRG. Bd. 81 S. 82ffg. berufen. Diese Entscheidung betraf einen Fall, der ganz anders lag. Denn dort war der Ersteigerer eines der mit einer Gesamthypothek belasteten Grundstücke oder eines Teilstücks davon in dem Zeitpunkt, in dem er die Hypothek an den übrigen Grundstücken auf Grund Abtretungsvertrages mit später nachfolgender Übergabe des Hypothekenbriefes erwarb, nicht mehr Eigentümer des ersteigerten Grundstücks gewesen, da er es zwischen der Abgabe der Abtretungserklärung und der Übergabe des Hypothekenbriefes weiter veräußert und an den dritten Erwerber aufgelassen hatte (vgl. S. 85 das.). Weiter kommt hinzu, daß in jenem Falle der Gesamthypothekengläubiger gleichzeitig mit der Abgabe der Abtretungserklärung Zug um Zug gegen Zahlung des Abtretungsentgelts das von dem Zahlenden ersteigerte Grundstück aus der Pfandhaft entlassen hatte. Dort hat der damals erkennende Senat gegenüber der Auffassung des Vorderrichters, daß auf den festgestellten Sachverhalt der § 1173 Abs. 1 Satz 1 zur Anwendung gelangen müsse, allerdings ausgeführt, es komme auf den Zweck der Zahlung an; der Ansicht des Berufungsgerichts stehe entgegen, daß gezahlt worden sei: nicht, um die Hypothekensforderung zu tilgen, sondern um sie, und zwar nach Enthaftung der von dem zahlenden Ersteigerer erstandenen Grundstückshälfte, zu erwerben. Für den damals zur Entscheidung stehenden Fall traf der Satz, daß es auf den Zweck der Zahlung ankomme, in dem dort gegebenen Zusammenhang ohne Zweifel zu. Der Satz läßt sich aber nicht — losgelöst von dem damaligen Sachverhalt — verallgemeinern und auf einen Fall wie den hier vorliegenden anwenden. Sollte das Erläuterungsbuch von Staudinger-Röber in der Anm. 3 zu § 1173 (10. Aufl. S. 1317/18) mit der Bezugnahme auf jene Entscheidung im 81. Bande eine andere Ansicht vertreten, so könnte ihm darin nicht gefolgt werden.

Die Entscheidung des Berufungsgerichts läßt auch insoweit keinen Rechtsirrtum erkennen, als sie einen Erstattungsanspruch der Beklagten gegen den Eigentümer des nichtversteigerten Grundstücks Bl. 813, B., verneint und infolgedessen zu dem Ergebnis gelangt, daß die auf

diesem Grundstück eingetragenen Hypotheken Nr. 1, ¹⁰; 1, ¹⁸ und 1, ²¹ in Höhe der von der Beklagten an die Gläubigerinnen geleisteten Zahlungen erloschen seien, das Grundbuch also insoweit unrichtig geworden sei und demgemäß die Klägerin als nachstehende, zu der Beklagten in keinem Haftungsverhältnis stehende Hypothekengläubigerin von dieser nach § 894 BGB. die Zustimmung zur Löschung der Hypotheken in dem beantragten Umfange sowie die Einreichung der Hypothekenbriefe an das Grundbuchamt zum Zwecke der Grundbuchberichtigung verlangen könne.

Wenn das Berufungsgericht in diesem Sinn entschieden hat, so ist das auch vom wirtschaftlichen Standpunkt aus zu billigen. Die Beklagte erhielt als Ersteherin der Grundstücke Bl. 56 und Bl. 812 im Umfange der an diesen Grundstücken als Teil des geringsten Gebotes bestehenbleibenden Hypotheken, um deren Betrag sich ihre Barzahlungspflicht verringerte, den Gegenwert in der Substanz der Grundstücke. Als Ersteherin der beiden Grundstücke war ihr nach der Feststellung des Berufungsgerichts gemäß § 53 ZGB., § 415 Abs. 3 BGB. dem persönlich haftenden Vollstreckungsschuldner B. gegenüber die Verpflichtung zur Befriedigung der Hypothekengläubiger erwachsen. Dieser Verpflichtung entledigte sie sich, wenn sie die Hypothekengläubiger abfand. Damit verblieb ihr der Substanzwert der ersteigerten Grundstücke endgültig. Die Möglichkeit, darüber hinaus die Hypotheken als Gesamthypotheken zu erwerben und sie gegen den Eigentümer des ursprünglich mitverhafteten, nicht mitversteigerten Grundstücks Bl. 813 geltendzumachen, hätte ihr einen Vorteil verschafft, der wirtschaftlich nicht zu rechtfertigen gewesen wäre.